



EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 2, S.L.P.



DESARROLLO DE PROYECTOS
PROJECT DEVELOPMENT

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

14 ENE. 2019

EL CONCEJAL SECRETARIO

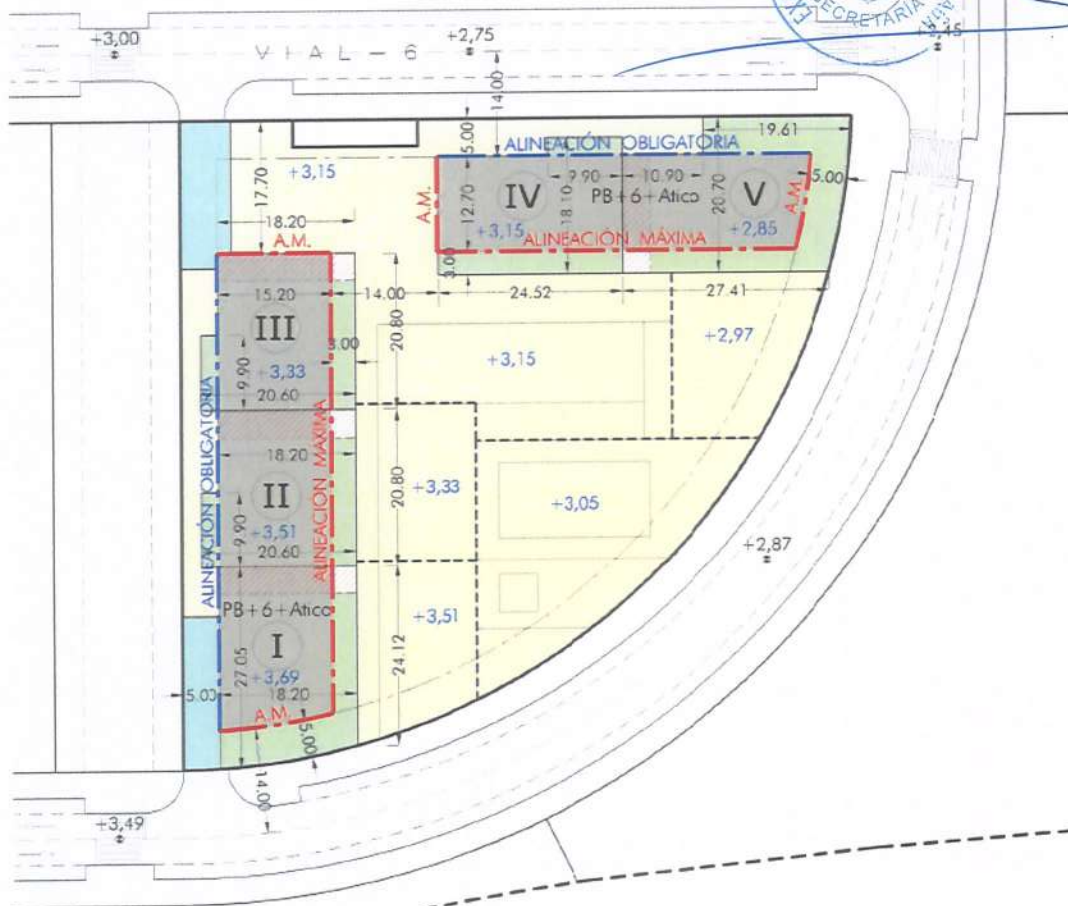
TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL
BENJAMÍN GALLARDO FERNÁNDEZ
Arquitectos

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACIÓN EL

30 SET. 2019

DEFINITIVAMENTE

RESUMEN EJECUTIVO



ESTUDIO DE DETALLE PARA REORDENAR LA MANZANA 24.3 DEL SECTOR SUP.T-12 “ENSANCHE OESTE DE TORRE DEL MAR”

PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE VÉLEZ-MÁLAGA



11777224213254155245

2018063194

Libro General de Entrada
Proyecto

13-12-2018 10:23

Septiembre de 2018



EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 2, S.L.P.



DESARROLLO DE PROYECTOS
PROJECT DEVELOPMENT

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

14 ENE. 2019

EL CONCEJAL SECRETARIO

TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL
BENJAMÍN GALLARDO FERNÁNDEZ
Arquitectos

ESTUDIO DE DETALLE PARA REORDENAR LA MANZANA 24.3 DEL SECTOR SUP.T-12 "ENSANCHE OESTE DE TORRE DEL MAR" DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA

INDICE

1.- ANTECEDENTES	3
2.- OBJETIVO	4
3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EDIFICACIÓN.....	4
4.- JUSTIFICACIÓN	7

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 SET. 2019

DEFINITIVAMENTE



Planos:

- 1.- Situación
- 2.- Ordenación actual y propuesta



EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 2, S.L.P.



DESARROLLO DE PROYECTOS
PROJECT DEVELOPMENT

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL
BENJAMÍN GALLARDO FERNÁNDEZ
Arquitectos

14 ENE. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

ESTUDIO DE DETALLE PARA REORDENAR LA MANZANA 24.3 DEL SECTOR SUP.T-12 "ENSANCHE OESTE DE TORRE DEL MAR" DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACIÓN EL

30 SET. 2019

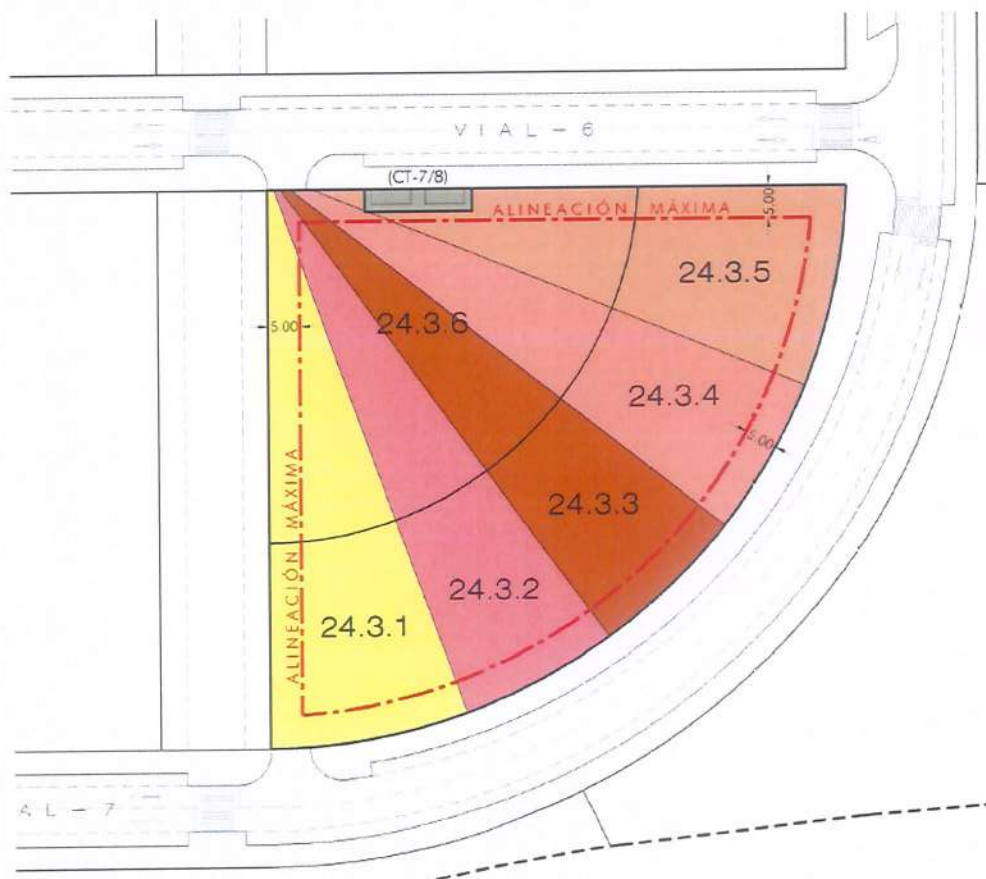
I.- ANTECEDENTES

EL Plan Parcial de Ordenación del Sector de Planeamiento SUP.T-12 "Ensanche Oeste de Torre del Mar" del PGOU de Vélez-Málaga que aprobado definitivamente el 7 de Abril de 2003, publicándose en el BOP nº 217 de 13 de Noviembre de 2003.

El Proyecto de Reparcelación fue inscrito en el Registro de la Propiedad con fecha 14 de Febrero de 2005.

Las obras de urbanización internas del sector están ejecutadas en su totalidad, habiendo sido recepcionadas por el Ayuntamiento con fecha 28 de Junio de 2007.

En el Proyecto de Reparcelación se dividió la manzana 24.3 en la siguiente forma:





EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 2, S.L.P.



DESARROLLO DE PROYECTOS
PROJECT DEVELOPMENT

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

14 FEB. 2019

TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL
BENJAMÍN GALLARDO FERNÁNDEZ
Arquitectos

EL CONCEJAL SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACIÓN EL

30 SET. 2019

Siendo los adjudicatarios de las distintas partes, actualizada al día de la fecha:

Nº Parcela	Propietario	F. Registral
24.3.1	METROVACESA Suelo y Promoción S.A.	29.367
24.3.2	Sol Fenicio S.L., Familia Segovia y otros	29.368
24.3.3	METROVACESA Suelo y Promoción S.A.	29.369
24.3.4	SABADELL Real Estate Development S.L.	29.370
24.3.5	Torrefutura S.A. y El Pinar de Río Seco S.A.	29.371
24.3.6	Proindiviso de los anteriores propietarios	29.372



DEFINITIVAMENTE

2.- OBJETIVO

Con el presente Estudio de Detalle pretende:

- Establecer la fórmula del Complejo Inmobiliario, tanto en el sótano como en la planta baja, de forma tal que cada propietarios pueda edificar independientemente su edificio, planta sótano incluida, obligándose todos a ejecutar en común únicamente los elementos comunes de acceso a cada finca independiente, tanto en planta sótano como en planta baja.
- Definir unas nuevas alineaciones que, además de la consecución de la solución jurídica enunciada, permita que las manzanas sean ortogonales, no trapezoidales, como ahora lo son, y como consecuencia de ello mejorar sustancialmente la distribución de las viviendas.
- Que todas las viviendas resulten con vistas al mar y las zonas comunes, al cambiar su situación, puedan tener el soleamiento y las vistas que antes no tenían, lo que permitirá disponer de piscinas de uso comunitario y zonas deportivas, de esparcimiento infantil y de estancia.

3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EDIFICACIÓN

En esencia se trata de la definición de los elementos comunes del complejo inmobiliario formadas por ellos y los distintos elementos privativos tanto en planta sótano, acceso general común, como en planta baja, accesos y zonas libres para estancia, recreo, jardines y piscinas.

Para ello se disponen dichos elementos comunes en paralelo a las lindes ortogonales del Este, con fachada a calle pública (vial nº 6), y del Norte, con fachada a Z.L.P. Dicho elemento ocupa un ancho de 6,00 m., a partir del cual se disponen los módulos en que se divide la edificación, todos iguales en edificabilidad, número de planta y altura de la edificación, aunque ligeramente diferente en el caso de los módulos extremos. Con fachada orientada a Poniente, en paralelo a la calle, con vistas directas al mar, se disponen dos módulos (4 y 5); con fachada orientada al Sur, en paralelo a la Z.L.P., con vistas directas y normales al mar se disponen tres módulos (1, 2 y 3).



EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 2, S.L.P.



DESARROLLO DE PROYECTOS
PROJECT DEVELOPMENT

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

14 ENZ. 2019

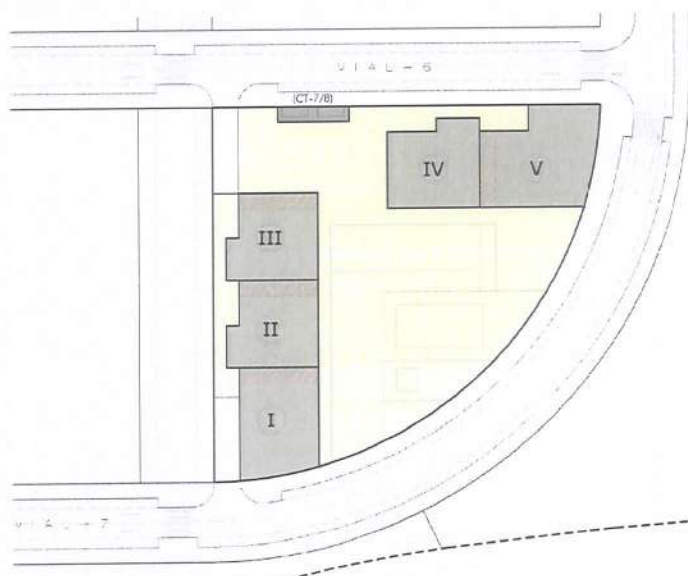
TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL
BENJAMÍN GALLARDO FERNÁNDEZ
Arquitectos

EL CONCEJAL SECRETARIO

El elemento común de la planta sótano, desde el que se da acceso independiente a cada sótano de los módulos, tiene dos rampas de entrada-salida a la calle número 6, que como se ha dicho es la fachada Este de la manzana, y número 7, que, con trazado curvo, la limita al Sur y al Oeste. Una vez al nivel de la planta sótano, el vial de acceso, o elemento común, se bifurca normalmente, en paralelo a la calle nº 6, para dar acceso a los módulos 4 y 5.



En la planta baja se constituyen como elemento común los accesos a los distintos portales de los núcleos de viviendas, que discurren sobre el forjado que cubre los accesos a los sótanos, así como toda la superficie de la planta que se destina a zona de estancia, recreo, deportiva o piscina, con excepción de unas pequeñas zonas privativas, libres de edificación, que se anexan a las viviendas de planta baja.





EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 2, S.L.P.

DESARROLLO DE PROYECTOS
PROJECT DEVELOPMENTAPROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

14 EN 2019

EL CONCEJAL SECRETARIO

TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL
BENJAMÍN GALLARDO FERNÁNDEZ
Arquitectos

Con esta ordenación se consigue que las zonas libres estén soleadas con amplias vistas, así como que todas las viviendas, que son de doble orientación, estén correctamente orientadas, unas al Sur y otras a Poniente.

La altura de la edificación es la actualmente permitida por el Plan Parcial de Ordenación; es decir, PB+6+ÁTICO.

La separación a los linderos públicos es de 5,00 m. y de la edificación al eje de los viales circundantes de 14,00 m.

Las cifras de la actual ordenación son:

a) Parcelas edificables

PROPIETARIO	% DE PROPIEDAD	FINCAS ADJUDICADAS	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² s/m ² t	Nº DE VIVIENDAS
TORREFUTURA, S.L.	66,34	24.3.5	814,90	2.182,74	30
PINAR DEL RÍO SECO, S.L.	33,66				
SABADELL REAL ESTATE, S.L.	100,00	24.3.4	654,76	2.182,73	30
METROVACESA, S.A.	100,00	24.3.3	654,76	2.182,74	30
HERMANOS SEGURA HERMANOS SEGURA MARTÍN ANTONIO JIMÉNEZ HRDOS. SERGIO TORQUEMADA	100,00	24.3.2	654,76	2.182,73	30
METROVACESA, S.A.	100,00	24.3.1	814,90	2.182,74	30

b) Zona Común

PROPIETARIO	% DE PROPIEDAD	FINCAS ADJUDICADAS	Superficie m ² s	PARCELA EDIFICABLE	% OB REM
TORREFUTURA, S.L.	66,34	24.3.6	2.402,92	24.3.5	22,05
PINAR DEL RÍO SECO, S.L.	33,66				
SABADELL REAL ESTATE, S.L.	100,00	24.3.6	2.402,92	24.3.4	19,27
METROVACESA, S.A.	100,00	24.3.6	2.402,92	24.3.3	19,27
HERMANOS SEGURA HERMANOS SEGURA MARTÍN ANTONIO JIMÉNEZ HRDOS. SERGIO TORQUEMADA	100,00	24.3.6	2.402,92	24.3.2	19,27
METROVACESA, S.A.	100,00	24.3.6	2.402,92	24.3.1	20,14
Según reciente medición			2.402,92	-	-
TOTAL MANZANA			5.997,00	10.913,68	150



EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 2, S.L.P.



DESARROLLO DE PROYECTOS
PROJECT DEVELOPMENT

PROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL
BENJAMÍN GALLARDO FERNÁNDEZ
Arquitectos

14 EN 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENIO
DE LA CORPORACIÓN EL

30 SET. 2019

DEFINITIVAMENTE

Siendo los de la nueva ordenación:

Parcela	Uso	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² s/m ² t	Nº DE VIVIENDAS
C.I. 24.3.I	P.baja + Z.L.Priv.	469,63	2.182,74	30
C.I. 24.3.II	P.baja + Z.L.Priv.	402,32	2.182,73	30
C.I. 24.3.III	P.baja + Z.L.Priv.	402,47	2.182,74	30
C.I. 24.3.IV	P.baja + Z.L.Priv.	408,74	2.182,73	30
C.I. 24.3.V	P.baja + Z.L.Priv.	565,63	2.182,74	30
		2.248,79	10.913,68	150
	Z.L.Priv.	3.517,10	-	-
	Rampas	231,11	-	-
TOTAL MANZANA		5.997,00	10.913,68	150

Y las superficies de suelo de los complejos inmobiliarios:

Planta Sótano

Elemento	Superficie m ² s
I	816
II	783
III	842
IV	828
V	1.055
	4.324
Común	1.177
TOTAL	5.501

Planta Baja

Elemento	Superficie m ² s
I	470
II	402
III	402
IV	409
V	566
	2.249
Común - Z.L. Priv.	3.748
TOTAL	5.997

La edificación se continuará rigiendo por las actuales ordenanzas del Plan Parcial de Ordenación del SUP.T-12 y la Normativa General de Edificación del PGOU vigente.

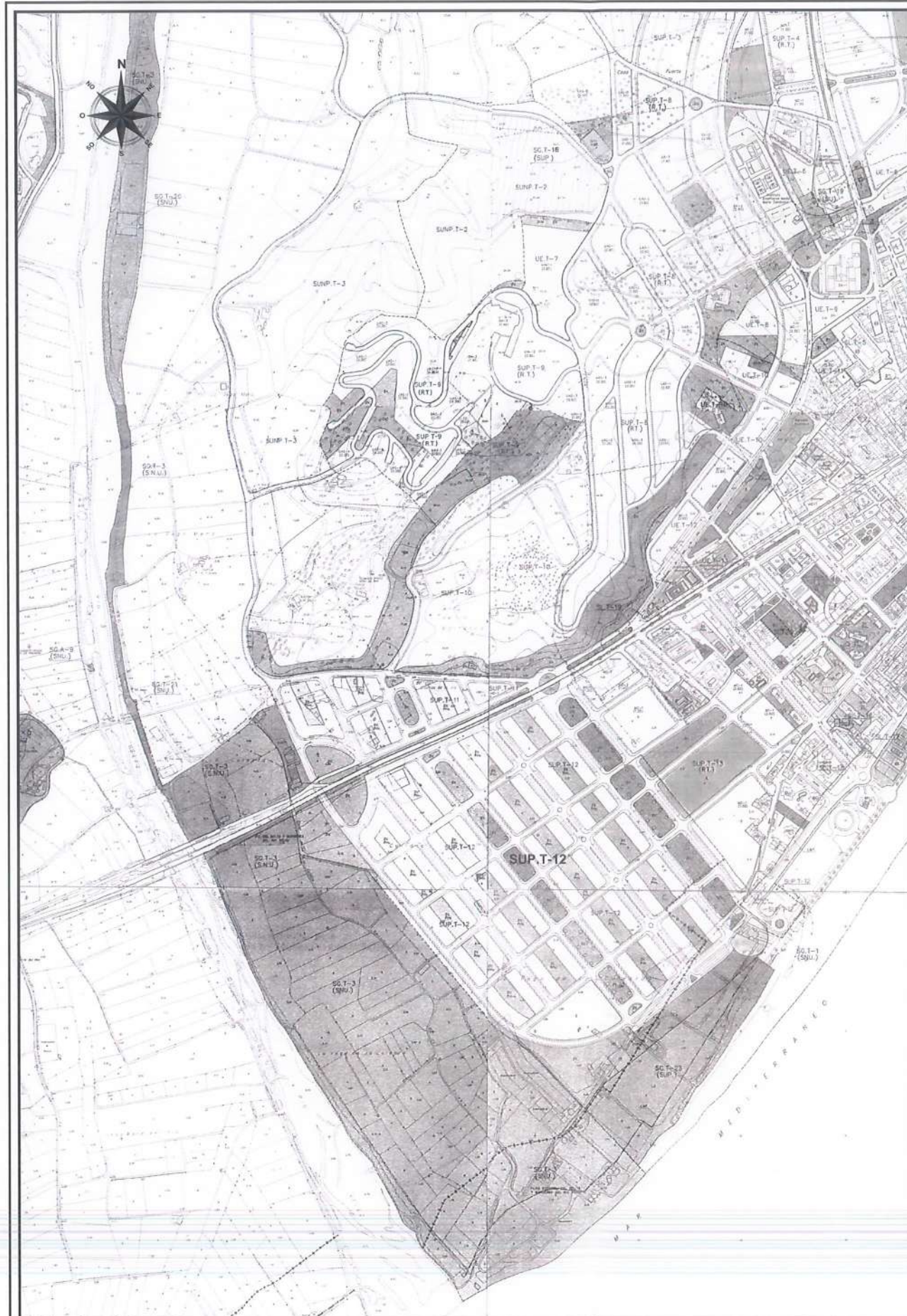
4.- JUSTIFICACIÓN

Permitir el desarrollo de la edificación de la manzana, con lo que ello significa de aumento de la actividad económica y la generación de los impuestos y tasas que se generan. Al no existir variación de la edificabilidad de la manzana, no se produce aumento de las zonas de cesión al Ayuntamiento.

Málaga, Septiembre de 2018

Fdo. Tristán Martínez Auladell

Fdo. Benjamín Gallardo Fernández



SITUACIÓN EN EL PGOU
ESCALA: 1:10.000



SITUACIÓN EN EL PLAN PARCIAL
ESCALA: 1:5.000



Situación

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

14 SET. 2019

EL CONCEJAL SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACIÓN EL

30 SET. 2019

DEFINITIVAMENTE



ARQUITECTOS:

TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL



BENJAMÍN GALLARDO FERNÁNDEZ

PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE LA
PARCELA 24.3 DE LA UE-2 DEL SECTOR SUP.T-12
DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA

PROMOTOR

PROPIETARIOS PARCELA 24.3

PLANO

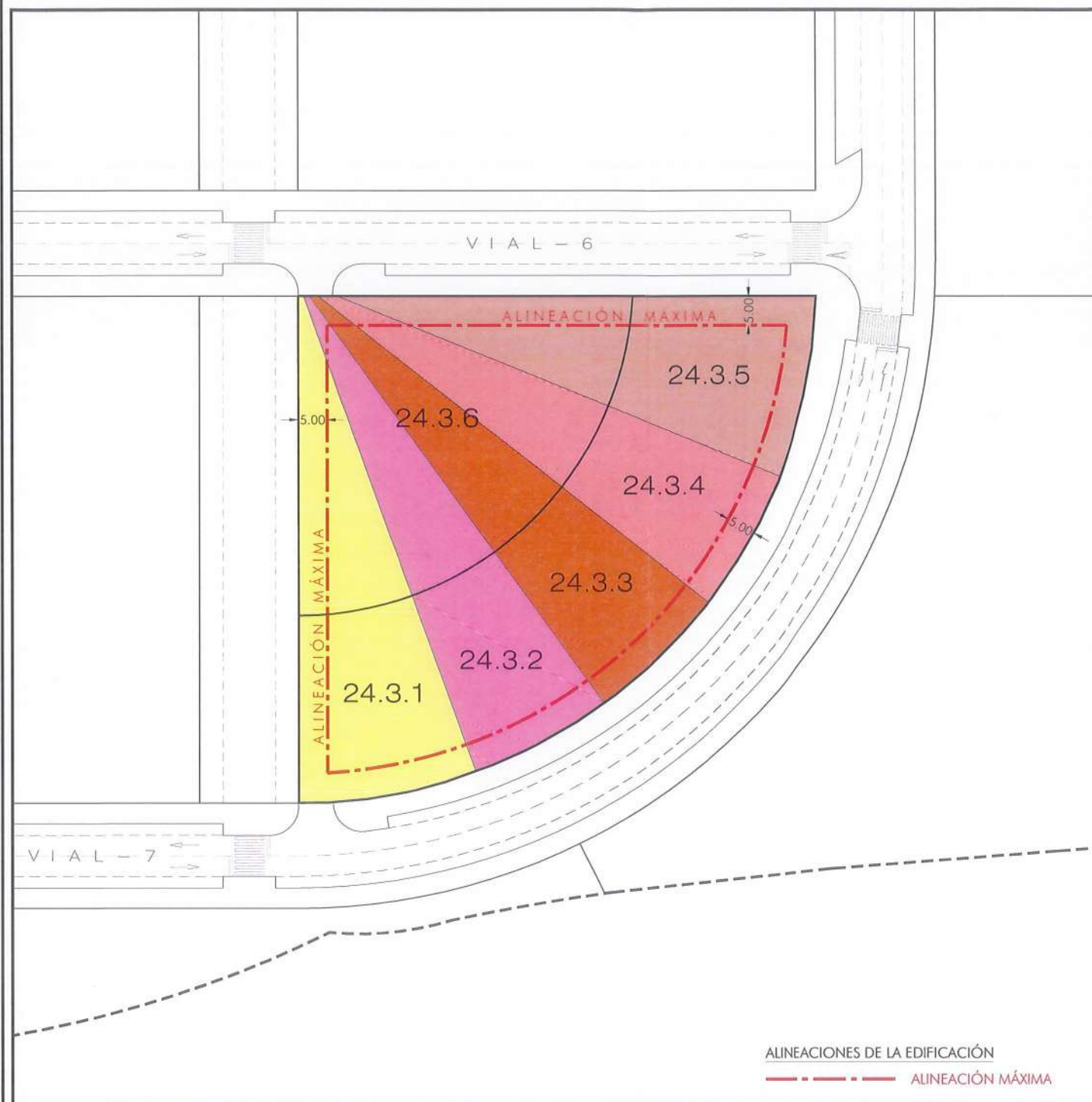
SITUACIÓN EN EL PGOU Y P.PARCIAL

FECHA: 17/09/2018
DIBUJADO: COMPROBADO:

ESCALA: 1:10.000
1:5.000

Nº PROYECTO: 311.8
ARCHIVO: P.1 Situación.dwg

Nº O.A. Nº 1



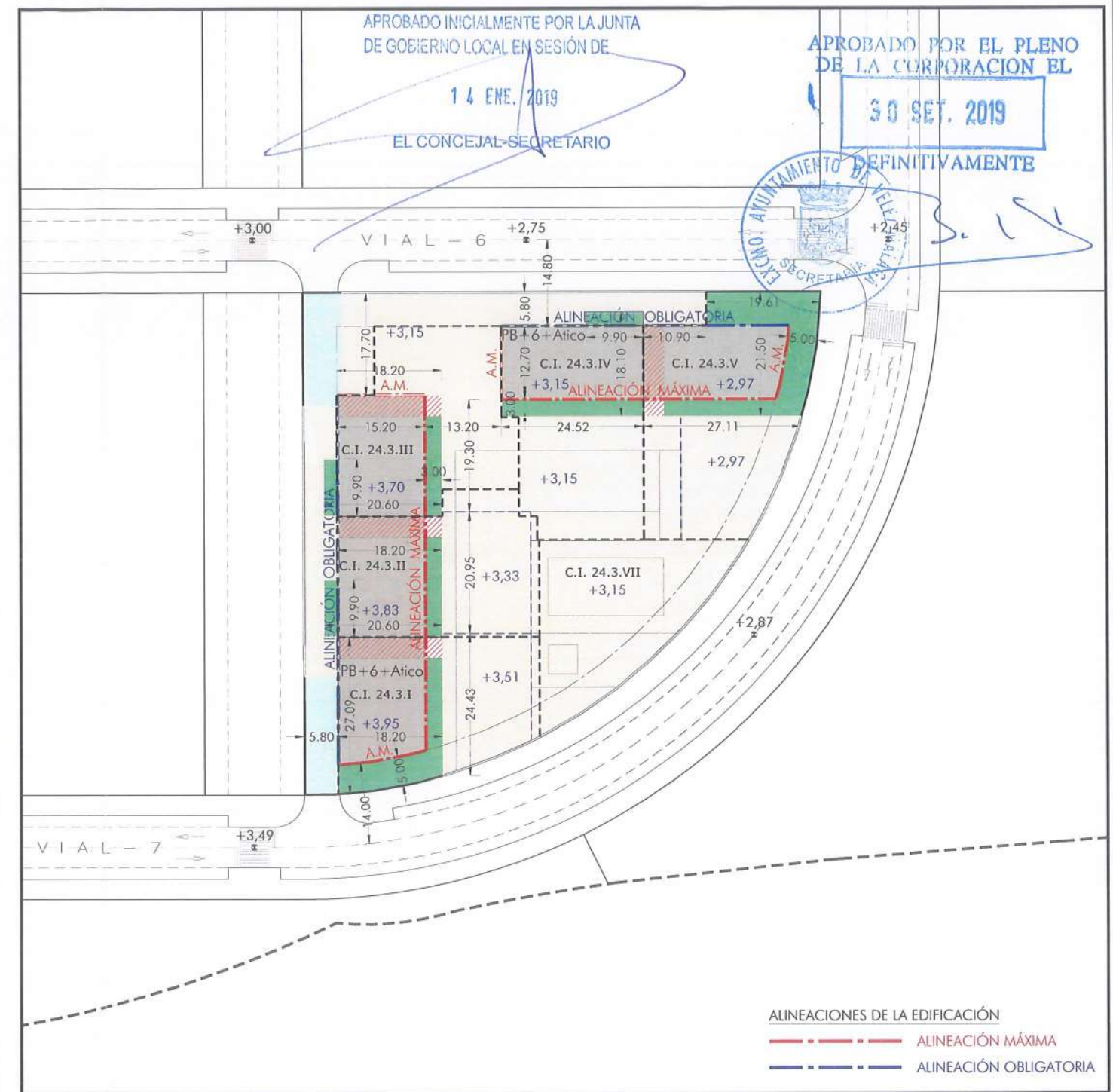
1. ORDENACIÓN ACTUAL SEGÚN PLAN PARCIAL

PROPIETARIO	% DE PROPIEDAD	FINCAS ADJUDICADAS	Superficie m ² s	PARCELA EDIFICABLE	% OB REM
TORREFUTURA, S.L.	66,34	24.3.6	2.402,92	24.3.5	22,05
PINAR DEL RÍO SECO, S.L.	33,66	24.3.6	2.402,92	24.3.4	19,27
SABADELL REAL ESTATE, S.L.	100,00	24.3.6	2.402,92	24.3.3	19,27
METROVACESA, S.A.	100,00	24.3.6	2.402,92	24.3.2	19,27
HERMANOS SEGURA HERMANOS SEGURA MARTÍN ANTONIO JIMÉNEZ HERNÁNDEZ, SERGIO TORQUEMADA	100,00	24.3.6	2.402,92	24.3.1	20,14
METROVACESA, S.A.	100,00	24.3.6	2.402,92	24.3.1	20,14

Según reciente medición 2.402,92 - -
Según Registro de la Propiedad 2.417,92

PROPIETARIO	% DE PROPIEDAD	FINCAS ADJUDICADAS	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² s/m ²	Nº DE VIVIENDAS
TORREFUTURA, S.L.	66,34	24.3.5	814,90	2.182,74	30
PINAR DEL RÍO SECO, S.L.	33,66	24.3.4	654,76	2.182,73	30
SABADELL REAL ESTATE, S.L.	100,00	24.3.3	654,76	2.182,74	30
METROVACESA, S.A.	100,00	24.3.2	654,76	2.182,73	30
HERMANOS SEGURA HERMANOS SEGURA MARTÍN ANTONIO JIMÉNEZ HERNÁNDEZ, SERGIO TORQUEMADA	100,00	24.3.1	814,90	2.182,74	30
METROVACESA, S.A.	100,00	24.3.1	814,90	2.182,74	30

TOTAL MANZANA 3.594,08 10.913,68 150



2. ORDENACIÓN MODIFICADA PROPUESTA

Parcela	Uso	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² s/m ²	Nº DE VIVIENDAS
C.I. 24.3.I	P.bojo + Z.L.Priv.	469,63	2.182,74	30
C.I. 24.3.II	P.bojo + Z.L.Priv.	402,32	2.182,73	30
C.I. 24.3.III	P.bojo + Z.L.Priv.	402,47	2.182,74	30
C.I. 24.3.IV	P.bojo + Z.L.Priv.	408,74	2.182,73	30
C.I. 24.3.V	P.bojo + Z.L.Priv.	565,63	2.182,74	30
		2.248,79	10.913,68	150
	Z.L.Priv.	3.517,10	-	-
	Rampas	231,11	-	-
TOTAL MANZANA		5.997,00	10.913,68	150

ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN
 - - - - - ALINEACIÓN MÁXIMA
 - - - - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA

SERVIDUMBRE DE PASO
 JARDÍN PRIVATIVO